

ОПШТИНА ИРИГ

- НАЦРТ -

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

**ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 1260, 1263, 1264, 1266, 1267/1, 1267/2, 1267/4, 1268,
1366, 1429, 1430 И 1434**

У К.О. МАЛА РЕМЕТА

децембар 2015.године

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

"ПЛАН" РУМА

- НАЦРТ -

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

**ЗА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 1260, 1263, 1264, 1266, 1267/1, 1267/2, 1267/4, 1268,
1366, 1429, 1430 И 1434**

У К.О. МАЛА РЕМЕТА

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :

ДОО "ШИРОКИ ХОРИЗОНТ"

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :



ОПШТИНА ИРИГ

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ЈУП "ПЛАН" РУМА

ДИРЕКТОР:

МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

МАРИЈАНА ЧАПО, дипл.инж.арх.-мастер

САРАДНИЦИ :

ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инж.ел.

ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл.инж.грађ.

ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж.геод.

ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ.геод.

децембар 2015. године

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД.....	1
-----------	---

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА.....	1
---------------------------	---

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	1
---	---

1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА.....	2
------------------------------------	---

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	5
-------------------------------------	---

2.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА.....	6
---	---

3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
--	---

3.1 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	7
--------------------------------	---

3.2 ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	8
---	---

4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА.....	8
---	---

ПЛАНСКИ ДЕО

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	10
-------------------------	----

5.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ.....	10
--	----

5.1.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	11
---	----

5.1.2. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ	12
--	----

5.1.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	13
--	----

5.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	13
5.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА	14
5.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	14
5.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	16
5.5.1. Саобраћајнице.....	16
5.5.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА.....	17
5.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	19
5.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЂА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	21
5.6.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	21
5.6.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА.....	22
5.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА, ФЛОРЕ И ФАУНЕ.....	23
5.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА.....	25
5.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	26
6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	27
6.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА.....	27
6.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА.....	29
6.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	29
6.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	30
6.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА.....	30
6.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	31
6.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	32

6.8.УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА.....	33
6.9.АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ.....	33
6.10 ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА.....	36
6.11. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ.....	36
6.12.УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКАТА.....	37
6.13.ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	39
6.14. УСЛОВИ ЗА ОГРАДЕ, ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ.....	40
6.15. ДЕПОНОВАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА.....	41
7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ.....	41
8. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА.....	42
9. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	43

• **ГРАФИЧКИ ДЕО:**

1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ИРИГ
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ P 1:1000
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА P 1:1000
4. ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ P 1 :1000
5. САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА P 1 :1000
(са карактеристичним профилима јвних саобраћајних површина) P 1 :250
6. ИНФРАСТРУКТУРА – СИНХРОН ПЛАН P 1 :1000
7. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА P 1 :1000
(са смерницама за спровођење)
8. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН P 1 :1500

УВОД

Планом детаљне регулације за катастарске парцеле број 1260, 1263, 1264, 1266, 1267/1, 1267/2, 1267/4, 1268, 1366, 1429, 1430 и 1434 у К.О. Мала Ремета ("Сл. лист општина Срема" бр. 20/2014), обухваћен је део грађевинског земљишта ван граница градског грађевинског земљишта насеља Мала Ремета (планско подручје обухвата јужни део Викенд зоне 1а дефинисане Просторним планом општине Ириг).

Овим планом детаљне регулације, у складу са смерницама из Просторног плана општине Ириг и на основу обавезе (простекле из истог) за стварањем планског основа потребног за изградњу компатибилних садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) у зони кућа за одмор и рекреацију утврђују се правила и услови уређења и грађења, парцелације и инфраструктурног опремања којим се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности предметног подручја.

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009- исправка, 64/2010- одлука Уставног суда и 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука Уставног суда, 50/13-Одлука уставног суда, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", 64/2015)
- Регионални просторни план АПВ (Сл.лист општина АПВ, бр.22/2011);
- Просторни план подручја посебне намене Фрушка гора до 2022. (Сл.лист општина АПВ, бр.16/2004);
- Просторни план Општине Ириг (Сл.лист општина Срема, бр.13/14);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за катастарске парцеле број 1260, 1263, 1264, 1266, 1267/1, 1267/2, 1267/4, 1268, 1366, 1429, 1430 и 1434 у К.О. Мала Ремета ("Сл. лист општина Срема" бр. 20/2014)

1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Основни план вишег реда је Просторни план општине Ириг којим су дати основни циљеви и смернице за уређење простора.

Планом је дефинисана намена простора и то зона кућа за одмор и рекреацију 1а где је дата могућност изградње и објеката компатибилних садржаја у области туризма и угоститељства, спорта и рекреације као и здравства и рехабилитације. У планом дефинисаној зони није дозвољена изградња производних објеката, а од складишних само вински подрум.

За потребе градње наведених компатибилних садржаја, услови уређења и грађења дефинисаће се урбанистичким планом, према смерницама из Просторног плана:

Заштићена подручја

Национални парк (НП) "Фрушка гора" заштићен Законом о националним парковима, прва заштита на основу Указа о проглашењу НП („Сл. гласник НРС“, бр. 53/60), у којем је ППППН Фрушке горе утврђен тростепени режим заштите са заштитном зоном.

На територији општине Ириг за подручје Националног парка "Фрушка гора" као природног добра I категорије утврђени су режими I, II и III степена заштите.

- Подручја режима I степена са искључењем свих облика коришћења и активности осим научно-истраживачког рада, контролисане едукације и активности којима се спречава деградација и нестанак осетљивих екосистема. То су простори специфичних геолошких, геоморфолошких и других облика и појава и значајни шумски екосистеми Фрушке горе, као и станишта заштићених биљних и животињских врста у оквиру заштите биодиверзитета Националног парка.
- Подручја режима II степена на угроженим и значајним просторима, са мерама којима се ограничава и строго контролише коришћење. Дозвољене су активности на унапређењу и презентацији природних вредности. То је највећи део шумског комплекса Националног парка, који захтева специфичне мере неге и обнове нарушених шумских екосистема и станишта значајне флоре и фауне Фрушке горе на којима су неопходне интервентне мере заштите и очувања.
- Подручја режима III степена на којима је одређено ограничено коришћење и контролисане активности у складу са функцијама Националног парка, традиционалним привредним делатностима и становањем, укључујући и туристичку изградњу. То су туристичко-рекреативни и културно историјски локалитети, деградирани површине под шумском вегетацијом, површински копови, акумулације и сл.

Планска решења из Просторног плана спроводиће се и разрађивати:

- плановима детаљне регулације за компатибилне садржаје у зонама кућа за одмор и рекреацију, за изградњу радних зона, зоне спортско-рекреативних и туристичких садржаја, као и др. инфраструктурних, односно комуналних објеката изван грађевинских подручја насеља (обилазнице и др.), где је потребно дефинисати грађевинско земљиште и регулацију, односно извршити разграничење јавних површина и површина остале намене;

У свим случајевима, где на основу Просторног плана не постоји довољно елемената за спровођење и разраду, примениће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр.50/11).

Смернице за израду планова детаљне регулације за компатабилне садржаје у зони кућа за одмор и рекреацију

Услови уређења и грађења компатибилних садржаја туризма, угоститељства, спорта и рекреације ће се вршити на основу плана детаљне регулације, уз поштовање следећих смерница:

- могу се градити садржаји и објекти у функцији спорта, рекреације и различитих видова туризма, као што су: излетнички, спортско-рекреативни, здравствено-рехабилитациони, културно-манifestациони, еколошки, етно туризам и сл.;
- комплекс мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронском комуникационом инфраструктуром;
- све површине намењене јавном коришћењу морају бити изграђене у складу са потребама хендикепираних лица и лица са посебним потребама;
- основни урбанистички показатељи, спратност објеката и други услови за уређење и изградњу биће дефинисани урбанистичким планом, у складу са законском регулативом која ову област уређује, када буду познати корисници простора и конкретни садржаји.

Правила грађења за Зоне кућа за одмор и рекреацију

Изградња кућа за одмор и рекреацију (викенд објекти) ће се одвијати само у оквиру зона кућа за одмор и рекреацију дефинисаних овим Просторним планом.

- Парцела на којој се гради "викенд објекат" не може да буде мања од 1500 м².
- У постојећим викенд зонама, у којима је парцелација извршена пре доношења овог Просторног плана, парцела може да буде и мање површине, али не мања од 800 м².

- На парцели се може изградити један викенд објект са помоћним објектима који су у функцији основног објекта (остава, гаража и сл.).
- Укупна површина свих објеката (габарит хоризонталне пројекције изграђених објеката) на парцели износи 10% (десет) од површине парцеле, али не више од 150 м².
- Грађевинска линија треба да се налази на мин. растојању од 10,0м од регулационе линије јавног пута.
- Растојање објеката од границе са суседним парцелама треба да је мин. 2,5 м.
- Максимална спратност викенд објекта је (П+Пк). На нагнутим теренима дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену викенд објекта;
- Архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу, односно архитектонском наслеђу овог подручја;
- Препоручује се да ограда око парцеле буде од живице, висине до 1,5 м.

Планским решењима, у зонама са мерама заштите око објеката специјалне намене може се приступити само у случају ако се измене околности, на основу којих су постављени услови и захтеви Министарства одбране.

Услови уређења и грађења инфраструктурне мреже ван грађевинских подручја насеља

Саобраћајна инфраструктура

Елементи⁴ (препоруке) државних и општинских путева дати су у следећој табели:

Табела II-32. Елементи³ (препоруке) државних и општинских путева ПУТЕВИ	ДП I реда	ДП II реда	општински путеви
<i>V</i> рас (km/h)	100	80	(50)60
саобраћајне траке (m)	2x3,5	2x3,25	2x3,0
ивичне траке (m)	2 x 0,35	2x0,3	2x0,3
банкина (m)	2x1,5	2x1,2	2x1,0
додатне ширине ⁵ (m)	2x10,0	2x7,5	2x5,0
укупно земљишни појас (m)	30	25	20
ширина заштитног појаса (m)	40	20	10
ширина коридора (m)	80	40	20
осовинско оптерећење (kN)	115	115	мин. 60

⁴ Основни елементи за категорисане путеве предложени су на основу ЗОЈП (С.Г.РС бр.101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13), и Правилника о условима које са аспекта безбедности

саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр.50/2011)

Атарски путеви

У оквиру простора општине Ириг егзистираће различити хијерархијски нивои атарских путева и они се утврђују овим Просторним планом, кроз:

- главни атарски пут има ширину коридора од 12-15m у коме се смешта сва инфраструктура и коловоз,
- сабирни атарски пут има ширину коридора 8-10m и служи за двосмерни саобраћај,
- приступни атарски пут има ширину коридора 4-6m и у њему се одвија једносмерни саобраћај, а на деоницама где су обезбеђене мимоилазнице и двосмерни саобраћај.

Прилазни путеви до садржаја у атару се воде кроз ове коридоре, а димензије и изградњеност коловоза (земљани, тврди или савремени застор) се утврђују у зависности од очекиваног саобраћаја.

У случају захтева за променом хијерархијске дефиниције општинских и атарских путева:

- ако су утврђене регулационе линије односно грађевинска парцела испуњава услове за изградњу, услови за изградњу се издају на основу Просторног плана,
- ако је потребно дефинисати регулационе линије, грађевинска парцела не испуњава услове за изградњу дате у Просторном плану (када нису испуњени просторни, геометријски и други услови потребни за реализацију елемената попречног профила предметног пута), обавезна је израда плана детаљне регулације.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Планско подручје обухвата простор од око 9.05ha.

Граница обухвата плана има следећи ток :

Почетна тачка границе планског подручја је тачка бр.1, која се налази у северозападном темену к.п. бр. 1268.

Од тачке бр.1 граница води ка североистоку северном границом к.п. бр. 1268, 1267/2, потом под правим углом сече катастарску парцелу 1366 до тачке бр.2 на западној међи к.п.бр.1434.

Од тачке бр.2 граница прати западну међу к.п.бр. 1434 до тачке 3 на тремеђи к.п.бр.1429, 1434 и 1366.

Од тачке бр.3 граница сече под правим углом парцелу пољског пута к.п.бр.1429 до тачке бр.4 на међи к.п.бр.1429 и 124.

Од тачке бр.4 граница прати јужну међу к.п.бр. 1429 до тачке бр.5 у северном темену к.п.бр.280/73.

Од тачке бр.5 граница сече пољски пут к.п.бр.1429 до тачке бр.6 на тремеђи к.п.бр.1265, 1288 и 1289.

Од тачке бр.6 граница прати западну међу к.п.бр.1265, 1266 и делом западне границе пољског пута к.п.бр.1430 у дужини од око 274м до тачке 7 на западној међи к.п.бр. 1430.

Од тачке бр.7 граница у правцу истока сече пољски пут к.п.бр.1430 до тачке бр.8 на тремеђи к.п.бр.1430, 1267/4 и 1268/2.

Од тачке бр.8 граница у правцу севера прати западну међу к.п.бр. 1268 до почетне тачке бр.1 описа границе.

Напомена:

У случају неподударења текстуалног описа границе обухвата плана и графичког приказа тачака меродаван је графички приказ границе обухвата плана.

2.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

Табела бр.1

Број Катастарске парцеле	Својина	Површина м ²	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
1260	Широки Хоризонт ДОО Београд-Нови Београд	11.258	њива 6. класе	Грађевинско земљиште ван граница ГГЗ
1261	Широки Хоризонт ДОО Београд-Нови Београд	874	њива 7. класе	Грађевинско земљиште ван граница ГГЗ
1262/1	Лепотић Анђелка	1.403	њива 6. класе	Грађевинско земљиште ван граница ГГЗ
1262/2		3.906		
1262/3		2.507		
1263	Деурић Митар	15.444	њива 6. класе	Грађевинско земљиште ван граница ГГЗ
1264	Широки Хоризонт ДОО Београд-Нови Београд	2.536	њива 7. класе	Грађевинско земљиште ван граница ГГЗ
1265		378		
1266		10.179		
1267/1	Ивановић Слађана	1.881	њива 7. класе	Грађевинско земљиште ван граница ГГЗ

1267/2	Широки Хоризонт ДОО Београд-Нови Београд	13.315	њива 7. класе	Грађевинско земљиште ван граница ГЗ
1267/4	Ивановић Слађана	2.000	њива 7. класе	Грађевинско земљиште ван граница ГЗ
1268/1	Широки Хоризонт ДОО Београд-Нови Београд	6.611	њива 7. класе	Грађевинско земљиште ван граница ГЗ
1268/2		6.614		
1366 (део)	Општина Ириг, Месна заједница Мала Ремета и власници осталих делова парцеле у приватној својини	110.684 (око 2.891)	њива 7. класе и земљиште под зградом и другим објектом	Остало земљиште и Грађевинско земљиште ван граница ГЗ
1429 (део)	Општина Ириг	7.805 (око 4.273)	Земљиште под зградом и другим објектом	Остало земљиште
1430 (део)	Општина Ириг	2.313 (око 1.384)	Земљиште под зградом и другим објектом	Остало земљиште

Подаци преузети у електронском облику са сајта Републичког геодетског завода,
јавни приступ – www.rgz.gov.rs

3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Планско подручје обухвата простор југоисточног дела викенд зоне 1а која се пружа на јужној падини Фрушке горе, северно од насеља Мала Ремета и западно од манастира Мала Ремета. На парцелама су заступљене ратарске културе. Планско подручје окружују воћњаци и шумско земљиште. До предметног простора стиже се насељском саобраћајницом која пролази поред Манастира Мала Ремета и продужава правац уз границу Националног парка “Фрушка гора”. Поред горе поменутог општинског пута који спаја Мала Ремету са Националним парком, кроз планско подручје пролазе и два атарска (некатегорисана) пута од којих пољски пут к.п.1430 дели предметно подручје на две блоковске површине.

Повољне амбијенталне карактеристике јужне падине Фрушке горе, повољан рељеф терена и атрактивне визуре и близина насеља резултирали су изградњом кућа за одмор, која је у овој зони мање учестала.

Конкретно у делу викенд зоне 1а која је у обухвату овог планског документа нема изграђених објеката.

За викенд зоне, посебно у викенд зони у К.О. Мала Ремета карактеристична је аутентичност природног и руралног амбијента, као и мали проценат заузетости земљишта.

Специфичан положаја у односу на Национални парк "Фрушка гора", манастирски комплекс Мала Ремета и насеља Мала Ремета захтева пажљив приступ у диспозицији, обликовању, избору материјала и начину градње објеката.

3.2 ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана детаљне регулације за катастарске парцеле број 1260, 1263, 1264, 1266, 1267/1, 1267/2, 1267/4, 1268, 1366, 1429, 1430 и 1434 у К.О. Мала Ремета је коришћени катастарско-топографски планови израђени од стране геодетског предузећа ГЕО-ПРОЈЕКТ СМ, оверен од стране Службе за катастар непокретности Ириг 19.11.2015 и 02.12.2015. и допуна катастарско-топографског плана за к.п.бр.и 1267/1 и 1267/4 достављен 17.12.2015. и оверен од стране геодетског предузећа ГЕО-ПРОЈЕКТ СМ.

На подлогама не одговара чињенично стање парцела у следећем:

- одређен број парцела не постоји на катастарско-топографском плану у облику у ком су уписане у катастарском оперативном плану (катастарске парцеле бр. 1262/1, 1262/2, 1262/3 и сви подбројеви к.п.бр.1366) – у прилогу дата Потврда издата од стране Службе за катастар непокретности Ириг бр.955-52/2015 од дана 02.12.2015.

4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Табела бр.2 - Сагласности надлежних предузећа и установа:

1.	РС МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА Сектор за ванредне ситуације Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту	бр. 217-13028/15 од 09.11.2015. год.
2.	ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА, ЕД "РУМА" Рума	бр. 07.17.-7.30.4.-226655/15 од 18.11.2015. год.

3.	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица	бр.520-05/15-3 од 17.12.2015.
4.	ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ	бр. 03-1899/3 од 09.12.2015. год.
5.	ЈП ТЕЛЕКОМ-СРБИЈА Извршна јединица Ср.Митровица	бр. 7069-409418/1-2015 од 05.11.2015. год.
6.	ЈП ТЕЛЕКОМ СРБИЈА МОБИЛНА ТЕЛЕФОНИЈА СРБИЈЕ	
7.	ТЕЛЕНОР ДОО	бр. 116/338/15 од 04.12.2015.
8.	ВИП МОБИЛЕ ДОО	бр.548 од 04.12.2015.
9.	ЈП ВОДОВОД Рума	бр. 2509/1 од 23.11.2015. год.
10.	ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ Нови Сад -мишљење	
11.	ЈП КОМУНАЛАЦ ИРИГ	бр.551 од 08.12.2015.
12.	ЈП ГАС-РУМА, Рума	бр. 509 од 09.11.2015. год.
13.	Општинска управа општине Ириг	бр. 01-011-30/2015 од 09.11.2015. год.
14.	МЗ Мала Ремета	бр. Сл./2015 Од 21.12.2015.

ПЛАНСКИ ДЕО

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

- **Концепција уређења простора**

Простор обухваћен границом ПДР-а представља грађевинско земљиште у оквиру кога се формирају следеће зоне:

ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ

У зони кућа за одмор и рекреацију могућа је изградња викенд објеката и помоћних објеката у функцији викенд објекта. Урбанистички параметри за уређење и изградњу у овој зони преузимају се из Просторног плана општине Ириг.

У зони кућа за одмор и рекреацију је могућа и изградња садржаја и објеката (комплекса) различитих видова туризма, као што су излетнички, спортско рекреативни, здравствено-рехабилитациони, културно-манifestациони, еколошки, етно туризам и сл.

За одрживо функционисање викенд објекти и комплекси компатибилних садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) морају бити опремљени неопходном саобраћајном, водном, електро-енергетском инфраструктуром (за комплексе пожељна је и комуникациона инфраструктура – ТК, КБС, интернет и сл).

ЗОНА ЈАВНИХ ПОВРШИНА - САОБРАЋАЈНИЦЕ

Овом зоном обухваћен је простор око 1.26ха а чине га површине између регулационих линија улица (коридори саобраћајница). Након реализације овог Плана површине које се планиране као површине за јавну намену постају државна својина.

- **Типологија карактеристичних грађевинских зона**

Основна подела планског подручја је извршена формирањем три блока које раздвајају планиране саобраћајнице и то:

блок бр.1 – формира се у северном делу планског подручја

блок бр.2 – формира се у југоисточном делу планског подручја

блок бр.3 – формира се у југозападном делу планског подручја

Табела 3. Биланс површина у границама планског подручја:

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина (ха)	%
Зона кућа за одмор и рекреацију	око 7.79 ха	86.08%
Блок 1	4.52 ха	
Блок 2	2.12 ха	
Блок 3	1.15 ха	
Коридори планираних саобраћајница	око 1.26 ха	13.92%
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	око 9.05 ха	100%

5.1.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Предвиђено планско подручје дефинисано је обухватом плана и представља грађевинско земљиште ван грађевинског подручја насеља Мала Ремета, Просторним планом општине Ириг утврђено као Викенд зона 1а.

У оквиру планског подручја на грађевинском земљишту, одвајају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, а чине га: општинска саобраћајница и приступне саобраћајнице. Општинска саобраћајница која се протеже кроз насеље Мала Ремета, наставља поред комплекса манастира Мала Ремета улази у викенд зону, односно у планско подручје и то на самом

источном делу, до границе Националног парка “Фрушка гора”. Коридори приступних саобраћајница формирају се у оквиру постојећих јавних некатегорисаних путева, дефинисањем оптималног профила саобраћајнице којим се обезбеђује адекватан саобраћајни приступ свим парцелама у обухвату плана као и изван граница планског подручја.

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

Делови катастарских парцела:

- 1260, 1261, 1267/2, 1262/1/2/3, 1263, 1264, 1265, 1266, 1429, 1430, 1366 К.О. Мала Ремета.

Табела 4. Биланс површина јавне намене и осталог грађевинског земљишта

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1.26ha
општинска саобраћајница	око 0.36 ha
приступне саобраћајнице	око 0.90 ha
ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ	7.79ha
Зона кућа за одмор и рекреацију	око 7.79 ha

У односу на укупну површину планског подручја (9.05ha), земљиште за јавне намене (1.26ha) заузима 13.92% укупне површине.

Напомена: У случају непоклапања регулационе линије из текста и графичког приказа - Лист бр.4 „Површине за јавне намене“ меродавна је регулациона линија приказана на графичком приказу.

5.2. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

У планском подручју формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ које су регулационим линијама разграничене од осталог грађевинског земљишта. Ове површине сачињавају улични коридори, првествено део коридора општинске саобраћајнице као и коридори приступних саобраћајница.

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком прилогу Лист бр. 5 "Саобраћај, регулација и нивелација"

приказан у размери Р 1 : 1000. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела.

Списак парцела, односно делова парцела планираних за површине јавне намене дат у тачки 5.1.2.

5.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Земљиште, у планском подручју, је грађевинско, терен је нагнут од североистока према југозападу, са висинским котама од 322.60 мнв на североистоку до 278.11 мнв на југозападу (генерални нагиб терена око 9.15 %, максимални и до 12%).

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику планираних нивелета, јер у оквиру планског подручја нема изграђених саобраћајница.

Вертикална регулација узима у обзир брдовити терен нагнут од североистока према југозападу тако да је нивелација конципирана на усклађивање нивелете будућих улица у односу на околни терен, приближно постојећој коти терена, односно нивелационим условима прикључења на општински пут М.Ремета-Широке Ледине.

Приказ нивелационих кота, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу Лист бр.5 - "Саобраћај, регулација и нивелација " Р:1000

5.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајно решење простора у обухвату засновано је, генерално, на начелу опслуживања планиране намене простора и начелу приступачности простора. У оквиру обухвата је траса општинског пута М.Ремета-Широке Ледине која се пружа ивицом обухвата омогућавајући прикључење интерне саобраћајне мреже које се пружају у правцу исток-запад у дубину обухвата ка западу. Тако се обезбеђује приступ и опслуживање блокова на рационалан начин али и економичан због будуће парцелације.

Приликом успостављања саобраћајне матрице поштована је постојећа мрежа атарских путева који су интегрисани у коридоре будућих саобраћајница.

Прикључак простора у обухвату у целини на општинску путну мрежу успоставиће се преко саобраћајног прикључка саобраћајнице С-2, а преко ње ће се прикључити и остале приступне саобраћајнице.

Ширина саобраћајних коридора је 9-10м са коловозом ширине 3,0-5.0м. Путна канализација је типа отворених путних јаркова, односно бетонских ригола. Преостали

простор у коридору саобраћајница предвиђен је за смештај остале јавне комуналне инфраструктуре.

5.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Систем саобраћајница у оквиру обухвата плана чине :

- транзитна саобраћајница(С-1) - општински пут М.Ремета - Широке Ледине преко кога се врши саобраћајно повезивање са општинском/регионалном путном мрежом
- планиране саобраћајнице : (С-2) и (С-3) које се пружају у правцу исток-запад у дубину планског подручја и (С-4) и (С-5) које се пружају у правцу север-југ;

Уколико се укаже потреба могу се успоставити нове саобраћајнице интерног карактера које ће се наслонити на поменуте у функцији подизања нивоа саобраћајне приступачности.

Траса општинског пута М.Ремета - [ироке Ледине је преузета из Просторног плана општине Ириг.

Такође, саобраћајнице: (С-2), (С-3) и (С-4) поклапају се са трасама атарских путева у категорији приступних атарских путева за двосмерни саобраћај према Просторном плану општине Ириг.

Нове путеве, према смерницама из Просторног плана треба пројектовати/градити по устаљеним трасама - атарским путевима са минимизирањем новог заузимања земљишта и обезбеђењем потребних елемената за безбедна кретања.

5.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водовод

Постојећи систем водоснабдевања Мала Ремета не може да задовољи потребе парцела у границама обухвата Плана са аспекта количине воде (издашности бунара) и притиска у мрежи.

Сходно горе наведеном, питање водоснабдевања у границама предметног Плана ће се решавати:

- изградњом индивидуалног система водоснабдевања тј. снабдевање водом из бунара (сопствени бунар или заједнички бунар за кориснике више парцела за које ће се обезбедити сигурност водоснабдевања укњижбом права службености пролаза инфраструктуре преко приватне парцеле за потребе корисника са друге парцеле) или,

- повезивањем на постојећи систем, а све само уколико се детаљном анализом (кроз пројектну документацију) постојећег система водоснабдевања насеља са проширењем изворишта, изградњом неопходних објеката на мрежи (црпних станица, резервоара) и доградњом мреже овај начин водоснабдевања докаже као рационално решење

Фекална и атмосферска канализација

Према одредбама Просторног плана општине Ириг, проблем одвођења отпадних вода у Зонама кућа за одмор и рекреацију решаваће преко компактних мини уређаја за билошко пречишћавање.

Након изградње мреже фекалне канализације са пречистачем за насеље Мала Ремета може се размотрити и прикључење будућих корисника Зоне кућа за одмор и рекреацију на јавну (насељску) канализациону мрежу.

Атмосферска канализација за евакуацију падавина са површине која је обухваћена Планом, треба да буде предвиђена тако да се секундарним отвореним каналима прикупе атмосферске воде и одведу до најближег реципијента односно мелиорационог канала.

Забрањено је у мелиорационе канале испуштати непречишћене отпадне воде осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које одговарају IIb класи . Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у отворене канале, исте се морају комплетно пречистити (примарно и секундарно) тако да задовољавају критеријуме IIb класе.

Електроенергетика

Комплекс се снабдева електричном енергијом из будће МБТС, или узидне трафостанице 20/0,4 KV/KV , а из ње је извучен нисконапонски кабл за повезивање будућих објеката. Веза се изводи подземно, преко слободностојећих ормара. Из ТС по истој траси повлачи се и нисконапонски кабл јавне расвете. Стубови јавне расвете, који служе за осветљење улчног простора се постављају на минимум 0,5 м од ивице коловоза. Повезивање ТС на средњенапонску мрежу врши се каблом 20 KV одговарајућег пресека, који се повлачи из насеља Мала Ремета, од последњег челичнорешеткастог стуба мешовитог вода. Траса кабла је у коридору општинског пута.

Електроенергетска мрежа комплекса се повезује на нисконапонску мрежу у уличном коридору, на за то повољном месту, а што ће одредити пројектно техничка документација.

Трасе електроенергетских каблова су паралелне, на растојаљу 0,5 м, трасама других инфраструктура, присутних у путном коридору, осим 1м у односу на трасу телекомуникационих каблова, када је енергетски кабл називног напона изнад 1 KV.

Гасовод

У коридорима саобраћајница остављен је простор за полагање дистрибутивног гасовода, који би се повезао преко општинског пута, са будућим гасоводом насеља.

Траса гасоводне инфраструктуре се при паралелном вођењу са другом инфраструктуром одмиче 0,5 м.

Услед недостатка простора гасоводну мрежу је могуће поставити у косину канала.

Телекомуникације

У коридору саобраћајница могуће је оставити простор за телекомуникациону инфраструктуру, обавезно је извести подземно, са слободностојећим ормарима. Телекомуникациона инфраструктура би се користила и за потребе кабловске телевизије, ако би дошло до њеног извођења. Кабл за повезивање насеља на телекомуникациону мрежу води се у коридору општинског пута.

Трасе телекомуникационих каблова су паралелне, на растојаљу од 0,5 м, трасама других инфраструктура присутних у путном коридору, осим 1м у односу трасу електроенергетских каблова, називног напона изнад 1 KV.

Кабинет базне станице и антене за мобилну телефонију могуће је поставити на простору самога комплекса, али и ван њега, тако да покрива сигналом одређени простор. Мање антене и припадајући кабинет базне станице, могуће поставити и на помоћним објектима и објектима за заједничку употребу.

5.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.5.1. Саобраћајнице

Саобраћајницу (С-1) пројектовати и извести са ширином коридора од 9.0м и ширином коловоза од 5.0м што је нужно с обзиром на просторну скученост и неповољне топографске одлике терена, са попречним профилем у усеку и максималним падом нивелете од 12% за рачунску брзину од 40км/х. Притом се одступа од препоручених елемената из Просторног плана.

Саобраћајнице (С-2), (С-3), (С-4) и (С-5) пројектовати и извести са ширином коридора од 10.0м и ширином коловоза од 3.0м, стабилизаним банкинама 2х1.0м, у засеку и усеку у зависности од микротопографије терена. То је у складу са смерницама из Просторног плана, које за приступне атарске путеве, предвиђају димензије и садржај попречног профила у зависности од очекиваног саобраћаја.

Овако планирани попречни профил је рационалан, јер је конципиран за двосмерни режим саобраћаја. Стабилизоване банке омогућавају мимоилажење.

Кад се, поред поменутих смерница, узме у обзир и захтев за полагањем комуналне инфраструктуре у коридор пута и појачани саобраћај на деоницама у обухвату онда су, на тај начин, збирно дефинисани меродавни утицаји.

Саобраћајнице у обухвату плана се пројектују и изводе са конструкцијом за лако саобраћајно оптерећење и максимални осовински притисак б.0т какав се одвија у викенд зонама.

Унутрашњи радијуси кривина у раскрсницама су мин $R=6,0m$, односно одговарају кривој трагова точкова меродавног возила - ПА;

У граф. листу бр. 5 се налазе сви потребни елементи за хоризонталну и вертикалну регулацију исте. У коридору се успоставља земљишни појас у који се смештају инфраструктурни водови и путни канали. Такође на графичком листу бр.5 дат је приказ попречних профила будућих саобраћајница са положајем планираних инфраструктурних коридора унутар истих.

5.5.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА

Правила за прикључење и изградњу електроенергетских објеката

Трафостаница, која служи за снабдевање објеката електричном енергијом може се извести као узидана у неком од објеката заједничке намене, или као слободностојећа, монтажнобетонска, а њен положај на комплексу одредиће пројектно техничка документација. Њен прикључак на средњенапонску мрежу изводи се преко средњенапонског кабла, који је положен у јавном простору путног коридора, општинског пута.

Објекти у оквиру комплекса могу бити прикључени преко заједничког НН кабла, по систему улаз излаз, али и појединачно, а све из планиране трафостанице, према условима надлежне дистрибуције.

Правила за изградњу телекомуникационе мреже , КДС објеката и објеката мобилне телефоније и правила прикључења

Телекомуникациона мрежа се изводи у коридору саобраћајница, а прикључење објеката се изводи увек подземно, преко прикључних ормарића. Коридор телекомуникационе мреже се може искористити за постављање мреже КДС-а, те стога поред телекомуникационих каблова увек се остављају резервне цеви за полагање оптичких каблова.

Објекти мобилне телефоније могу бити постављени у оквиру комплекса, ако за то постоји оправданост, покривања сигнала ширег подручја.

Правила за прикључење на гасоводну мрежу

У оквиру планираног комплекса могуће је постављање мерно регулационе станице, којој треба обезбедити приступни пут најмање ширине 3м. МРС се ограђује, сходно прописима.

Објекти комплекса се прикључују на мрежу повучену у путном појасу, при чему се може обезбедити појединачно мерење потрошње, сваког објекта.

Правила за прикључење на водоводну мрежу

Водоснабдевање планираних објеката могуће је из сопствених бунара (или заједничких бунара за кориснике више парцела) , а у свему у складу са сагласности надлежног водопривредног предузећа.

Уколико се израдом пројектне документације и истражних радњи докаже као рационално решење прикључење на насељску водоводну мрежу, планирано прикључење будућих корисника извршиће се у свему према сагласности надлежног предузећа.

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком.

Објекат са више улаза, односно засебних функционалних целина, може имати независне прикључке водовода. За мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се поставити водомер у одговарајући шахт.

Водомерни шахт изградити на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Приликом изградње сложенијих садржаја (комплекса компатибилних садржаја - туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) неопходно је планирати изградњу хидратанске противпожарне заштите, а у свему према сагласности надлежног предузећа.

Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

Правила за прикључење на фекалну и атмосферску канализациону мрежу

Отпадне воде из планираних садржаја на парцелама обухваћеним Планом, морају се на сопственим парцелама пречистити до квалитета дефинисаног Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води односно у складу са условима надлежног водопривредног предузећа.

У том смислу, одвођење отпадних вода комплекса решиће се засебним затвореним канализационим системом са оријентацијом ка постројењу за пречишћавање отпадних вода одговарајућег капацитета, а које ће се изградити у границама предметног комплекса. То су мала постројења која служе за потпуно биолошко пречишћавање отпадних вода из мањих насеља, туристичких локалитета и сл.

Бетонске водонепропусне септичке јаме без упијајућег бунара (које ће празнити месно комунлано предузеће) се предвиђају за индивидуалне кориснике - викенд објекте и треба их лоцирати на парцели тако да су удаљене минимално 3,0m од свих објеката и граница парцеле односно минимално 10,0m од бунара.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина унутар посматраног подручја до најближег реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Крајњи реципијент за пријем атмосферске воде и пречишћене отпадне воде је најближи мелиорациони канал.

Сви радови на пројектовању, извођењу канализационе мреже као и прикључењу на исту, ће се извести у свему према прописима и условима датим од надлежних предузећа и установа.

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

Саобраћајно прикључење на коловоз општинских путева ван насељених места, према смерницама из Просторног плана извести на следећи начин:

- на основу услова и сагласности, општинском одлуком утврђеног Управљача, а преко реконструисаних постојећих саобраћајних прикључака атарских путева уколико број и локација објеката захтева изградњу истих.

5.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Концепција уређења зелених површина као најбитнији фактор узима степен заштите утврђен за ово подручје, те у складу са тим усмерава даље уређење зелених површина, њено унапређење и очување.

Под зеленим површинама у обухвату планског подручја подразумева се следеће:

- Зеленило кућа за одмор и рекреацију и комплекса компатибилних садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства)
- Зеленило уличних коридора

Зеленило кућа за одмор и рекреацију и комплекса компатибилних садржаја

Партерне површине у обухвату плана представљају дворишта кућа за одмор (викендица) и комплекса компатибилних садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) која, поред површина под тврдим застором, подразумевају и зелене површине, као и уређење травњака и цветњака.

Слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта. Уређење ових површина треба да се базира на поставци првенствено аутохтоне, декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

Уређење слободних, неангазованих површина кућа за одмор и рекреацију вршиће се у складу са жељом власника (корисника) док је за уређење зеленила уз комплексе компатибилних садржаја, тј. уз садржаје туризма, угоститељства, спорта и рекреације неопходно посебну пажњу посветити хортикултурном уређењу.

Сходно горе наведеном, поред озелењавања планираног комплекса аутохтоним, декоративним врстама потребно је и опремање истог урбаним мобилијаром (клубе, корпе за отпатке, светиљке и др.). Унутар комплекса је потребно формирати мрежу стаза, платоа и места за одмор. Могуће је унутар комплекса на слободним површинама уредити и простор намењен за игру деце као и друге адекватне садржаје намењене туризму, спорту, одмору и рекреацији.

У погледу хортикултурног уређења констатује се да зеленило унутар будућих комплекса треба да заузима 60-70% од укупне површине парцеле.

Зеленило уличних коридора

У оквиру уличних коридора планира се формирање линијског зеленила (с обзиром на решење попречних профила најадекватнија је примена партерног зеленила којим би се озелениле планиране берме) у зависности од ширине уличног профила, односно код озелењавања саобраћајница при формирању зелених површина, неопходно је водити рачуна о просторним могућностима – ширина зеленог појаса, удаљеност од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање уличног зеленила не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови...)

Треба поменути и паркинг простор где је уз изградњу паркинга перфорираним елементима са травнатом испуном неопходан и садржај високог зеленила. Новоформирани паркинг простор планирати тако што ће се извршити садња

листопадних дрвећа са великом крошњом на растојању од 8-10м (односно иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво).

Основни задатак зеленила унутар путних коридора је да створи повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа.

5.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

5.6.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Изградња објеката и извођење свих врста радова, у планском подручју, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађења животне средине.

За смањење буке и аерозагађења као последице друмског саобраћаја и планираних садржаја планирано је формирање нових зелених површина као и одржавање и замена постојећег зеленог фонда .

За спречавање загађења подземних вода условљава се да свака изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру, односно одвођење отпадних вода (санитарних и атмосферских) унутар планираних садржаја мора се решити у складу са правилима и условима прописаним овим Планом (примена компактних мини уређаја за билошко пречишћавање за комплексе компатибилног садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства), примена бетонских водонепрописних септичких јама за индивидуалне кориснике, тј. викенд објекте или прикључење на насељску канализациону мрежу када се за то укажу услови, тј. након њене изградње).

Депоноване комуналног отпада је планирано на уређеним пунтовима у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, а све у сврху обезбеђења одговарајућих санитарно-хигијенских услова у планском подручју.

Инфраструктурна решења у планском подручју морају бити усаглашена са свим законским прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.). Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских

прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8^о МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитеским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

Забрањује се примена грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и слично.

За сваки појединачан будући пројекат у оквиру планског подручја за који надлежни орган утврди да је то потребно, мора се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл. Гласник РС бр. 135/04, 36/09), подзаконским актима и Уредбом о утврђивању листе пројеката (Сл. Гласник РС бр. 114/08), израдити **Студија о процени утицаја на животну средину** и прописати одговарајуће мере заштите.

5.6.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Услови заштите од потреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8^оМЦС.

Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, обавезним коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу и обавезним обезбеђењем приступа свим објектима као и обезбеђењем потребног капацитета водоводне мреже односно довољне количине воде за гашење пожара, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/2015), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91) као и осталим прописима који регулишу ову област.

Приликом изградње гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. Лист СЦГ бр.31/2005).

Објекте градити од ватроотпорних материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређен степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу.

Услови заштите од поплава

Према просторном плану општине Ириг у обухвату планског подручја регистровано је лежиште подземних вода те ће се заштита од подземних вода обезбедити избегавањем градње на подручјима где је она висока, односно избегавањем градње подрума и сутерена, као и применом свих техничких мера заштите прописне хидроизолације у фази пројектовања и изградње објеката (поготово сутерена и подрума будућих објеката) и укупног уређења простора.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију.

Услови заштите од удара грома

Заштита од удара грома обезбедиће се изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

5.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА, ФЛОРЕ И ФАУНЕ

Заштита биодиверзитета насељених места, односно зона, заснива се на стварању и одржавању јавних зелених површина. Формирање система зелених површина насеља веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетонирани површине у планском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег зеленила што за последицу има погоршавање квалитета ваздуха. Пажљивим планирањем озелењавања површина унутар планског подручја, избором квалитетног садног материјала и зеленила аутохтоне врсте и изузетних декоративних карактеристика као и применом, где је могуће, зелених кровова побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречава се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Под локалним климатским условима, лишћари имају значајан допринос у унапређењу квалитета ваздуха и побољшању климатских карактеристика урбаних површина.

Према условима Завода за заштиту природе катастарске парцеле у обухвату плана се налазе у заштитној зони Националног парка Фрушка гора. На основу увида у Регистар заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе утврђено је да се подручје плана дефинисано у раном јавном увиду преклапа са Националним парком „Фрушка гора“, односно да се катастарска парцела бр.1434 КО Мала Ремета налази у обухвату Националног парка. Због утицаја на национални парк изречене су мере заштите којима се забрањује ширење регулације планиране саобраћајнице на територију Националног парка, као и мере заштите од буке и осветљења.

Сходно горе наведеном, у Нацрту плана источна регулациона линија општинске саобраћајнице С-1 је повучена на западну међу к.п.бр.1434 КО Мала Ремета, након чега је и граница обухвата Плана повучена према западу (на тај начин к.п.бр.1434 КО Мала Ремета се искључује из обухвата плана) и поклапа се са границом Националног парка Фрушка гора преузетом из Просторног плана општине Ириг.

Мере заштите у заштитној зони Националног парка "Фрушка гора" (према Просторном плану општине Ириг)

Заштитна зона Националног парка "Фрушка гора" дефинисана је ППППН Фрушке горе и обухвата површину од 9600 ha територије општине Ириг.

На основу важеће законске регулативе у заштитној зони Националног парка забрањено је:

- Изградња објеката који би могли проузроковати промену облика, изгледа и особености заштићеног природног добра, изузев ако су у складу са условима надлежне организације;
- Изградња објеката за депоновање радио-активног и другог опасног отпада и других објеката, који би могли утицати на загађење ваздуха, вода и земљишта и угрозити флору и фауну.

Мере заштите Националног парка Фрушка гора (према Покрајинском заводу за заштиту природе)

- Планиране садржаје је неопходно организовати тако да се подручје Националног парка заштити од утицаја светлосних извора и буке:
 - светлосни извори (јавна расвета, рефлектори итд.) не могу бити усмерени ка подручју Националног парка
 - објекте са већим смештајним капацитетима и изворима буке планирати на површинама које се не граниче са Националним парком Фрушка гора
 - избегавати (тј. спречавати уношење, контролисати и искорењавати) примену инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила (циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански

длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*)

- формирати зелене површине на катастарским парелама предвиђеним за зону кућа за одмор и рекреацију (за викенд објекте као и за планиране комплексе компатибилног садржаја -туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства)
- пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

5.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

Увидом у расположиву документацију, Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица је контактавао да се простор обухваћен Планом налази у непосредној близини заштићене околине манастира Мала Ремета (споменик културе од изузетног значаја – Сл. Гласник РС бр.16/90).

Услови чувања, одржавања и коришћења и мере заштите археолошког наслеђа на подручју обухвата Плана су:

- у зони инфраструктурних коридора на територији обухваћеној предметним Планом обавезно је рекогносцирање целокупне трасе , а потом и археолошко праћење земљаних радова у складу са појединачним мерама заштите
- забрана подизања објеката који својим архитектуром (обликом, материјализацијом или спратношћу), габаритом или наменом могу угрозити манастирски комплекс у непосредној близини
- забрана радова који могу да угрозе статичку стабилност објеката манастирског комплекса (обрушавање земље, стварање потенцијалних клизишта)
- систем за одвођење атмосферских вода и дренажу извести тако да не буде усмерен ка манастирском комплексу због потенцијалне опасности од изливања истих
- забрана складиштења отпадних и штетних материја у обухвату Плана
- обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода приликом извођења земљаних радова у обухвату предметног Плана
- ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен, а све у складу са чланом бр.109 став 1. Закона о културним добрима

- уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење земљаних радова мора се наставити ручно
- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту

5.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању тако и објектима комптибилних садржаја.

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производњом енергије и другим факторима (уколико је могуће избегавати примену фосилних горива);
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије - сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.
- изградњом пешачких и бицикличких површина за потребе обезбеђења просторног комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- улични простор осветлити штедљивим светиљка, са контролом нивоа осветљености , с обзиром на прометност;

Енергетска ефикасности изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина);
- правилна уградња врата и прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (поставка котлова и горионика, на природни гас или даљинско грејање, изградња топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (поставка сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

Мере за побољшавање енергетских карактеристика зграда не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

На грађевинском земљишту, у складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела.

Парцелацијом се од једне катастарске парцеле формирају две или више грађевинских парцела, према утврђеним параметрима за поједине намене.

Препарцелацијом се од две или више катастарских парцела, формира јединствена грађевинска парцела за изградњу објеката према планираним наменама.

Исправка границе између парцела се врши између парцеле у јавној и парцеле у приватној својини. Исправка границе се врши и између парцела истог власника.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле а према уговору о службености пролаза преко те парцеле.

За све парцеле важи да се целокупна активност, укључујући и паркирање возила, мора одвијати унутар грађевинске парцеле.

У простору плана појављују се следеће врсте парцела за које су прописани посебни параметри:

- **Парцеле Зоне кућа за одмор и рекреацију**

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле:

- за слободностојеће **викенд објекте**, мин. површина парцеле је 1500м², а минимална ширина уличног фронта износи 15.0м.

- за комплексе слободностојећих **објеката компатибилног садржаја** (туристичке, угоститељске и делатности спорта и рекреације као и здравства и рехабилитације), мин. површина парцеле је 3000м², а минимална ширина уличног фронта износи 20.0м.

- за парцеле за које је парцелација извршена пре доношења Просторног плана општине Ириг, парцела може да буде и мање површине, али не мање од 800м² (минимална ширина уличног фронта код ових парцела мора бити 12.0м); минимални параметри прописани за парцеле формиране пре доношења Просторног плана општине Ириг (површина мин =800м² и мин ширина ул.фронта =12м) не могу се примењивати приликом формирања нових парцела, односно код нове парцелације, препарцелације и исправке границе парцела.

К.п. бр.1265 (површине 378м²) не испуњава услов за грађевинску парцелу већ ће се пројектом парцелације или геодетским елаборатом исправке границе формирати грађевинска парцела у складу са горе прописаним Правилима парцелације, препарцелације и исправке границе парцела.

Унутар планираних комплекса оставља се могућност формирања интерне саобраћајнице (оваква врста саобраћајнице би била у служби свих корисника комплекса и не би се одређивала као површина јавне намене).

Такође планиране комплексе је могуће, ради решавања имовинско-правних односа, парцелисати у складу са свим горе наведеним правилима за парцелацију, препарцелацију и исправку границе парцела, уз обавезу да се свим будућим корисницама обезбеди несметано коришћење неопходне инфраструктуре (приступ јавној саобраћајници директно или посредно преко друге парцеле а према уговору о службености пролаза преко те парцеле, као и приступ водоводној, хидратанској мрежи, канализацији, енергетској и електронској телекомуникационој инфраструктури).

- **Парцеле површина јавне намене**

Величина парцеле и други параметри везани за парцеле површина јавне намене (планиране саобраћајнице) утврдиће се на основу конкретног захтева према исказаним потребама садржајима.

План парцелације приказан на листу бр.7 „План грађевинских парцела (са смерницама за спровођење)“ представља једну од могућих решења парцелације:

- блока бр.2 и 3 према утврђеном минималном параметру за површину грађевинске парцеле - 1500м² (уз поштовање да је минимална ширина уличног фронта 15,0м).
- блока бр.1 је где би се од катастарских парцела бр. 1260, 1261, 1267/2, 1268/1, 1268/2 и дела парцеле 1366 формирала јединствена грађевинска парцела намењена за потребе комплекса компатибилних садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства).

На листу бр.7 - План парцелације - дат је предлог парцелације, односно дато је једно од могућих решења парцелације с тим да су могућа и другачија решења према исказаним потребама уз поштовање утврђених правила за парцелацију, препарцелацију и исправку границе парцела.

6.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА

Према претежно дефинисаним наменама зоне (блока) одређује се и намена појединачних парцела, односно намена главног и помоћних (пратећих) објеката на парцели.

- **На парцелама у Зони кућа за одмор и рекреацију дозвољена је изградња следећих објеката:**

- дозвољена је изградња искључиво објеката намењених за одмор – викендица; на једној парцели могућа је изградња једног **викенд објекта** са помоћним објектима у функцији основног објекта (остава, гаража, летња кухиња, котларница, шупа за огрев, надстрешнице и сл.)

- за парцеле преко 3000м² дозвољена је изградња више **објеката компатибилног садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства, рехабилитације)**, односно више објеката основне намене - туристичких објеката са смештајним капацитетима (бунгалова, пансиона, вила...), изградња угоститељских и забавних садржаја са формирањем већих комплекса, односно објеката са већим смештајним капацитетима као и изградња објеката спорта и рекреације (базени, сале, спортски терени) као и здравствено-рехабилитационих објеката и помоћних, односно пратећих објеката у функцији главних објеката

Према врсти објекат, у Зони кућа за одмор и рекреацију дозвољена је искључиво изградња слободностојећих објеката.

6.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Грађевинска линија треба да се налази на минималном растојању од 10,0м у односу на регулациону линију јавног пута (општинске саобраћајнице) односно минимално 5,0м од регулационе линије приступних саобраћајница
- Изузетно, може се дозволити повлачење новог објекта и на већу удаљеност од регулације, уз упозорење инвеститору да главни објекат залази у зону помоћних (пратећих) објеката који имају првенство изградње у задњем делу парцеле;
- Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију (која је увучена у односу на регулациону линију) подразумева се да се на њу поставља преовлађујући део фасаде објекта у свему у складу са правилима за грађевинске елементе објеката прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС бр.22/2015);
- За све објекте у обухвату Плана грађевинска линија према ближем бочном суседу утврђује се на растојању од најмање 2,5м, а према даљем суседу најмање 3,0м, односно мора се обезбедити нужни колски пролаз ове ширине у дубину парцеле; задња грађевинска линија треба да се налази на минималном растојању од 2,5м у односу на границу са суседом
- Утврђена грађевинска линија према регулацији улица и према суседним парцелама важи за изградњу свих нових објеката на парцелама (код планираних комплекса компатибилног садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) приликом одређивања положаја будућих објеката неопходно је испоштовати горе наведена минимална растојања од регулације и граница парцеле а конкретна позиција објеката зависиће од организације на парцели, односно од идејног решења комплекса)

6.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Индекс изграђености на свим парцелама у планском подручју може да буде највише 0.2
- Индекс заузетости на свим парцелама може да буде максимално 10%, уз услов да укупна површина свих објеката (габарит хоризонталне пројекције изграђених

објеката) на парцелама на којима се планира изградња викенд објеката не може бити већа од 150м² (осим на парцелама компатибилних садржаја - туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства)

6.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- Највећа спратност викенд објеката и објеката компатибилних садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) је П+Пк (са или без сутерена – према потреби, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе)
- На нагнутим теренима дозвољава се изградња помоћних просторија у сутерену планираних објеката
- Највећа спратност помоћних објеката је П+0
- Светла висина стамбених просторија не може бити мање од 2,40м, док је стандардна висина просторија (компатибилног садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства)) одређена према важећим прописима за одговарајућу делатност али не испод 3,0м.
- Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлих висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, галерија, поткровље...
- Кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбених објеката може да буде од 0,50м до 1,20 м рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не.
- Кота пода високог приземља, односно етаже над сутереном, може бити највише 2,50м од коте тротоара.
- Све поплочане површине, пешачке стазе, колске стазе и платое нивелисати са падом према улици или зеленим површинама на сопственој парцели.
- За колске рампе са падом према сопственом објекту планирати да се одвод површинеске воде реши дренажом или на други погодан начин.
- За све случајеве нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из дворишта ни у ком случају не угрожава суседне објекте (и уопште суседне парцеле).

6.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

- Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 5,50м
- Објекти се могу градити као слободностојећи и у низу у оквиру парцеле (тј. у продужетку слободностојећег објекта), односно међусобни размак објеката у оквиру парцеле је 0.0м (тј. ширину дилатације) уколико су задовољени услови противпожарне заштите (као и санитарни и други технички услови) и уколико то захтева архитектонско урбанистичка концепција или минимално половина висине вишег објекта (за слободностојеће објекте у оквиру парцеле) с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0м
- Удаљеност пољског клозета од главног објекта (викенд објекта), бунара или живог извора воде, не може бити мања од 20,0м и то само на на нижој коти.

6.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Помоћни, пратећи објекти уз викенд становање су: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини (роштиљи, пушнице), мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на неселјску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде и сл.

- Пратећи (помоћни) односно, објекти постављају се иза викенд објекта, могу бити дограђени уз основни објекат или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 2,50м односно 3,0м од граница суседне парцеле (тј. у складу са правила и условима за одређивање положаја објекта на парцели датим у поглављу 5.3 овог Плана)
- Изузетно, уколико преостала ширина парцеле по постављању главног објекта (викенд објекта) то омогућава, пратећи (помоћни) се може поставити и поред главног на растојању од 4,0м, уз поштовање минималних параметара за одмицање у односу на регулацију и границе суседне парцеле;
- За комплексе компатибилног садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) организација на парцели зависиће од идејног решења
- За гараже, као самосталне објекте, приликом постављања на предњу грађевинску линију, неопходно је водити рачуна да се крила врата отварају на унутра, односно нагоре ако су у питању подизна врата.
- Спратност помоћних објеката П+0
- Прљави помоћни објекти - морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Поред пратећих и помоћних у Зони кућа за одмор и рекреацију (на парцелама већим од 3000м²) је дозвољена изградња више објеката основне намене (компатибилног садржаја), тј. објеката који могу бити из домена терцијарних (угоститељства, туризма), и кварталних делатности (спорт и рекреација, здравства) величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност.

- Положај ових објеката на парцели и њихова међусобна одстојања ће се детаљно утврдити идејним решењем грађевинског компелкса а све у складу са правилима и условима за одређивање положаја објекта на парцели датим у поглављу 5.3 овог Плана
- Кота пода приземља објеката компатибилног садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) је од 0,20 до 1,0м у зависности да ли је приземље над подрумом или не.
- Оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за две висине степеника изнад коте околног тротоара.

6.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
- Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.
- Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин. растојању од 5,0м од истог а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (односно за 2/3 висине новог објекта).
- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.
- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са посебним правилима

прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.Гласник РС 22/2015)

6.9. АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Сви објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

Фундирање објеката вршити у здрав терен.

Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МЦС скале.

Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.

Главни објекат на парцели је објекат викенд становања или објекат (тј више објеката основне намене на истој парцели) компатибилног садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства).

Пратећи објекти су објекти који се граде као други објекат уз главни (у продужетку слободностојећег објекта) и могу бити објекти компатибилног садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) или помоћни објекти у функцији главног објекта.

Помоћни објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који у сваком погледу морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објекта.

Овакви објекти морају у естетском смислу бити у складу са главним објектом на парцели.

Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, метала, разних фасадних облога, као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл.) дозвољених величина.

Не препоручује се употреба псеудоисторијских елемената (балустери, тимпанони и сл.) којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.

Главни објекти (викенд објекти и објекти компатибилног садржаја - туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства)

- На грађевинској парцели изводиће се објекти и уређује се целокупна површина парцеле као једна функционална и обликовна целина, а све према концепту и условима изградње и уређења прописаним овим Планом

- Објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.
- Најмања светла висина стамбених просторија 2,40 м.
- Слободностојећи објекат викенд становања подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели, са једном или више стамбених јединица (уз услов да је број стамбених јединица на једној грађевинској парцели за викенд објекте максимално 4).
- Сви слободностојећи објекти на парцелама компатибилних садржаја (угоститељства, туризма, спорта, рекреације, здравства, рехабилитације) представљају јединствену функционалну, грађевинску и обликовну целину (објекти се могу изводити независно једни од других с тим да свака фаза изградње подразумева опремање неопходном инфраструктуром)
- Уколико се укаже потреба за парцелацијом комплекса компатибилних садржаја исту је могуће спровести уз услов да се свим корисницима омогући приступ свој неопходној инфраструктури (директно или индиректно) и уз поштовање свих прописаних параметара за Парцелацију, препарцелацију и исправку границе, односно свих прописаних правила за уређење и изградњу парцела и објеката одговарајуће намене
- Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови, кровови са више кровних равни, зелени кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронт, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.
- Кровни покривач може бити цреп, теголе, етернит плоче, или неки други адекватан материјал.
- Могуће је извођење лежећих или стојећих кровних прозора.
- Извођење спољног отвореног степеништа за поткровље се не препоручује; Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90м улази у габарит објекта.
- Главне отворе стамбених и других просторија на стамбеном објекту по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).
- Отвори стамбених (тј. викенд објеката) и других просторија на стамбеном и другим објектима (објектима компатибилног садржаја) на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле које је 2,5м, начелно се не предвиђају. Изузетно дозвољено је на удаљености од 2,5м од границе са суседом отварање већих отвора са фиксним мат стаклом, луксфер призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор и сл.) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење просторија чији је парапет минималне висине 1,80м од пода просторије.

Пратећи (на парцелама компатибилних садржаја) и помоћни објекти

- Делатност се мора прилагодити просторним, саобраћајним и инфраструктурним условима, тј. све планиране функције морају се обављати искључиво у оквиру сопствене парцеле.
- Пратећи (помоћни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена (односно од намене и врсте објекта)
- Светла висина просторија компатибилних садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.
- Светла висина помоћних просторија треба да је мин. 2,20м, односно у складу са врстом и наменом објекта (просторија)

6.10 ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

С обзиром да се подручје општине Ириг налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7°МЦС и 8°МЦС за повратни период од 100 година, односно 8°МЦС за повратни период од 200 година, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објеката на сеизмичким подручјима.

У случају појаве земљотреса прогнозиране јачине од 8° МЦС, не би било катастрофалних последица на објектима већ би они претрпели лакша или средња оштећења, у зависности од квалитета градње, али не би дошло до масовног рушења објеката и затрпавања људи.

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност објеката, равномеран распоред слободних површина и др. , односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објеката као и реконструкције постојећих објеката, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 8° МЦС.

6.11. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно (или посредно преко друге парцеле а према уговору о службености пролаза преко те парцеле), минималне ширине 3,0м (оптимално 3,5м).

Колски приступ се мора обезбедити и у дно парцеле.

Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,0м.

Паркирање возила се искључиво одвија на сопственој грађевинској парцели, изван јавне површине.

За паркирање возила за сопствене потребе власници, викенд објеката и објеката компатибилног садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације и здравства), обезбеђују простор на сопственој парцели:

- За викенд становање - једно паркинг или гаражно место на један стан.
- За компатибилне садржаје - број паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и то по једно паркинг или гаражно место на 70м² корисног пословног простора, односно:
 - за објекте трговине на мало - 1ПМ на 100м² корисног простора;
 - угоститељски објеката - 1ПМ на користан простор за осам столица;
 - хотелијерски објекти - 1ПМ на користан простор за 10 кревета;
 - здравствена установа – 1ПМ на 70м² корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита или надземно, на грађевинској парцели.

Подземне гараже се не урачунавају у индексе изграђености, односно заузетости.

6.12. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКАТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на постојећим објектима у времену важења овог Плана.

Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.

Реконструкција објекта може се по захтевима одобрити у више наврата.

Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну и техничку целину;

Доградња постојећих објеката је могућа до дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације.

Доградња над објектом (надзиђивање) је могућа до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења).

Доградња уз објекат оријентисан према улици се по правилу врши са задње, дворишне стране, може и са бочне стране ако има простора за остављање прописаних размака према бочним границама парцеле, изузетно и са предње стране уколико је објекат одмакнут од рминималне грађевинске линије и да није у супротности са утврђеним условима хоризонталне регулације.

Дограђени део уз постојећи објекат може бити исте или ниже спратности објекта уз који се врши доградња, изузетно и веће спратности, али искључиво до дозвољене максималне спратности утврђене за ту врсту објекта.

Доградња објеката може се одобрити у једном или више наврата до попуне максимално дозвољених габарита (у складу са највећим дозвољеним индексом заузетости, изграђености...).

Доградња испод објекта подразумева доградњу испод постојећег приземља објекта уз неопходно предузете све прописане радове, односно мере заштите и обезбеђење сопствених и суседних објеката.

Доградња над постојећим објектом (надградња) може бити потпуна или делимична, а дозволиће се највише до дозвољене спратности.

Адаптација је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед објекта и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине. У оквиру адаптације дозвољена је промена намене у свему према утврђеним параметрима за одређену намену прописану овим Планом.

Адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин:

- ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20 односно макс. од 1,80 м може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова.

- ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова.

- ако су назици већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.

Адаптација помоћних објеката у викенд - стамбени простор није препоручљива али је могућа уколико се адаптацијом може добити квалитетан стамбени простор уз поштовање утврђених параметрима према врсти објеката прописаних овим Планом.

Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећим објектима којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских и конзерваторских радова и радова на ревитализацији.

Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.

Текуће (редовно) одржавање објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоји се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитариија, радијатора и други слични радови.

Уклањање објекта или његовог дела јесте извођење радова на рушењу објекта или дела објекта.

Уклањање објекта је могуће из више разлога и то због: дејства више силе-природних непогода, угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала и другачије организације на парцели, код објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичку стабилност, због заштите од природних фактора-топлотних разлика, атмосфералија, ветра и сл.

6.13. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Приликом планирања, пројектовања и изградњи објеката (као и доградњи, реконструкцији, адаптацији постојећих објеката) јавне и пословне намене, објеката за

јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.) применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС 22/2015) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област.

Обавезни елементи приступачности (за горе наведене објекте) су:

1. елементи приступачности за савладавање висинских разлика (прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације - рампе за пешаке, степенице и степеништа, подизне платформе...)
2. елементи приступачности кретања и боравка у простору (димензионисање унутрашњег простора и његових елемената - ширина улазних врата, ширина ходника, нивелација подова, пројектовање санитарних просторија, ограде на терасама, уређаја за управљање и регулацију инсталација и др.)
3. елементи приступачности јавног саобраћаја (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази и пешачка острва, места за паркирање, раскрсница, системи за оријетацију).

Обавезни елементи приступачности примењују се одабиром најповољнијег решења у односу на намену, ако није другачије предвиђено међународним стандардима који уређују област јавног саобраћаја (IATA, UIC и сл.).

6.14. УСЛОВИ ЗА ОГРАДЕ, ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи ограде буду на парцели која се ограђује.
- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се ограђује при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.
- Простор једне грађевинске парцеле, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда и уз услов да је обезбеђена проточност саобраћаја.
- Препоручује се да ограда око парцеле буде од живице или неке друге врсте "живе" ограде (неинвазивне биљне врсте, нпр. четинари који се могу обликовати и сл.), максималне висине 1,50м. У склопу ове ограде дозвољено је постављање жичане ограде зелене боје, максималне висине до 1,0м, која би служила за спречавање уласка ситнијих животиња, а посебно штеточина у двориште.

- Изградња зидане оградe није дозвољена у овом планском подручју
- Суседне парцеле могу се ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе парцела или транспарентном оградом до висине од 1,50м тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.
- У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
- Уређење слободних, неангажованих површина кућа за одмор и осталих интерних дворишта вршиће се у складу са жељом власника (корисника), док је за комплексе компатибилних садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) обавезна израда пројекта пејзажног уређења
- Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење дворишта, а све зависно од планиране изградње на парцели као и њене величине.
- Парцела у дну, тј. изван зоне у коју се постављају викенд објекти, може да се користи и за пољопривредну обраду, односно да садржи већу или мању башту, воћњак и сл.

6.15. ДЕПОНОВАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Одлагање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за викенд објекте, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за објекте компатибилних садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, за постављање контејнера треба одредити погодна и хигијенски безбедна места тако да буду ван главних токова кретања и заклоњена од погледа, као и доступна возилима која односе привремено депонован отпад. За смештај контејнера за смеће унутар објеката морају се испунити најстрожији хигијенски услови – у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције, доброг вентилисања и сл. Такође до њих се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа. Места за контејнере морају бити од тврде подлоге (бетон, асфалт...). Одвођење атмосферских вода решити тако да се отпадна вода са места за контејнере одлива у канализациону мрежу (унутар сопствене парцеле или у јавну канализацију након њене

изградње). У циљу заштите од погледа контејнерско место се може оградити зимзеленим дрветом, шибљем или оградом висине до 1,5м.

7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Планом нису утврђене локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта. урбанистичко архитектонске разраде локације.

Урбанистички пројекат може да се ради на захтев инвеститора или по процени надлежног општинског органа за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације, уколико се за тим укаже потреба, односно уколико се планира изградња сложенијих садржаја (као и специфичних објеката), за чију изградњу нису довољни параметри утврђени овим планом.

8. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табелрани приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	површина парцеле	улични фронт
за викенд објекте	1500м ²	15,0м
за комплексе компатибилних садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства)	3000м ²	20,0м
Максимална дозвољена спратност		
за главне и пратеће објекте	П+Пк (сутерен, подрум по потреби - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)	
за помоћне објекте	П+0	

Максимални индекс изграђености на парцели	
на свим парцелама	макс. 0.2
Максимални индекс заузетости на парцели	
за парцеле комплекса компатибилног садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства)	макс. 10%
за викенд објекте	макс. 10% (уз услов да површина свих објеката не може бити већа од 150м ²)
Минимални проценат зеленила	
на свим парцелама (блока 1, 2 и 3)	мин. 60%
Грађевинске линије	
уз општинску саобраћајницу – С1	мин.10.0м
уз приступне саобраћајнице - С2, С3, С4, С5	мин. 5.0м
Ширина попречног профила планираних саобраћајница	
општинска саобраћајница – С1	мин. 9.0м
приступне саобраћајнице - С2, С3, С4, С5	мин.9-10м

9. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројеката парцелације, односно препарцелације издавање информације о локацији и локацијских услова.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама, као и пројектима препарцелације за потребе експропријације.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац.
- Елаборатом геодетских радова за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре.
- Урбанистички пројекат може да се ради за планирану изградњу, где се процени да нема довољно елемената за пројектовање и изградњу планираних садржаја.

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.